

银川国际公铁物流港供应链基础设施建设
项目专项债券收益与融资自求平衡
财务总体评价报告

北京中仁思泰会计师事务所有限公司

二〇二六年五月



目录

财务总体评价报告	1
评价说明	3
一、 项目概述	4
二、 评估的依据及分析	8
三、 财务评估假设	9
四、 项目的具体评估	10
五、 风险分析	35
六、 评价结论	35
八、 提请报告使用者注意的事项及使用限制	36

银川国际公铁物流港供应链基础设施建设 项目专项债券收益与融资自求平衡 财务总体评价报告

中仁审字（2026）第 B-0051 号

我们接受委托，对银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案中披露。

编制财务评价报告的目的是评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然有可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券

所必备的文件随其他申报材料一起上报。

北京中仁思泰会计师事务所有限公司

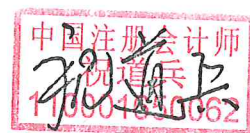
中国



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 5 月 8 日

评价说明

根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号，以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号，以下简称“财预〔2017〕89号文”）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号，以下简称“财预〔2018〕34号文”）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号，以下简称“财库〔2020〕43号文”）等法律法规及规范性文件的有关规定，《通知》提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目概述

（一）项目建设背景

1、宏观政策背景

现代物流是经济的“经脉”，一头连着生产、一头连着消费，高度集成并融合运输、仓储、分拨、配送、信息等服务功能，是延伸产业链、提升价值链、打造供应链的重要支撑，在构建现代流通体系、促进形成强大国内市场、推动高质量发展、建设现代化经济体系中发挥着先导性、基础性、战略性作用。物流园区作为重要的物流基础设施，具有功能集成、设施共享、用地节约的优势，促进物流园区健康有序发展，对于加快构建现代物流体系、提高社会物流服务效率、促进经济高质量发展具有重要意义。国家高度重视物流业发展，相关政策密集出台。国务院办公厅印发《“十四五”现代物流发展规划》，这是我国现代物流领域第一份国家级五年规划，明确到 2025 年，要基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系。《规划》作出六方面

工作安排，包括加快物流枢纽资源整合建设、构建国际国内物流大通道、完善现代物流服务体系、延伸物流服务价值链条、强化现代物流对社会民生的服务保障、提升现代物流安全应急能力；提出三方面发展任务，包括加快培育现代物流转型升级新动能、深度挖掘现代物流重点领域潜力、强化现代物流发展支撑体系。此外，有关部门还发布了《“十四五”冷链物流发展规划》、

《“十四五”现代流通体系建设规划》、《关于进一步降低物流成本实施意见的通知》、《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》、《国家物流枢纽布局和建设规划》、《关于加快农村寄递物流体系建设的意见》、《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》等一系列行业政策规划，为物流业及相关行业的高质量发展提供了完善的政策保障。

2、项目区域背景

银川是全国 37 个国家级流通节点城市之一、国家商贸流通领域现代物流示范城市、国家级电子商务示范基地和全国跨境贸易电子商务试点城市，同时也是宁蒙陕甘毗邻地区及宁夏沿黄城市群的中心城市，在全国现代流通体系建设中承担着重要枢纽作用。

2022 年 11 月，国家发展改革委印发《关于做好 2022 年国家物流枢纽建设工作的通知》，将银川商贸服务型国家物流枢纽纳入建设名单，银川成为此次获批的 25 个国家物流枢纽之一，也是目前宁夏唯一一个入选建设名单的国家物流枢纽。银川商贸服务型国家物流枢纽位于银川市西夏区、银川经济技术开发区，南绕城高速公路以南，占地面积约 7.39 平方公里，枢纽范围内拥有银川铁路南站货场、银川公铁物流园。

为抢抓国家大力发展现代物流业特别是农产品物流的政策机遇，充分发挥银川战略支点区位优势 and 公铁多式联运交通功能，银川高新技术产业综合服务有限责任公司拟实施银川国际公铁

物流港供应链基础设施建设项目，进一步加强物流供应链基础设施建设，提升“银川无水港”的承载能力和吸附能力，满足区域农产品仓储转运贸易的规模物流需求，同时也提供社会物流服务，引导物流资源集聚形成规模经济效应。

（二）项目基本情况

1. 项目名称

银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目

2. 建设性质

新建

3. 建设地点

银川经济技术开发区公铁物流园规划三号路北侧、十一号路东侧

4. 项目实施单位

银川高新技术产业综合服务有限责任公司

5. 建设期限

开工时间为 2024 年 3 月，计划竣工时间为 2026 年 9 月

6. 运营期限

29 年

7. 项目建设规模及建设内容

项目规划总用地面积 140570.95 m²，新建总建筑面积 65838 m²，其中地上 60014 m²，地下 5824 m²（人防地下车库），计容建筑面积 109902 m²，容积率 0.82，绿地率 15.97%，建筑密度

39.66%，机动车停车位 287 个，小型机动车 191 个，大型机动车 96 个。

一期建设建筑总面积为 36214 m²，包括 1#标准仓库 8640 m²、2#标准仓库 8640 m²、3#标准仓库 9216 m²、4#标准仓库 8064 m²、9#设备用房 1582 m²、10#门房 36 m²、12#门房 36 m²及室外配套工程等；

二期建设建筑总面积为 20184.64 m²，包括 5#标准仓库 6720 m²、6#标准仓库 8608 m²、7#人防地下车库 4820.64 m²、11#门房 36 m²及室外配套工程等。

将本项目南侧中拓地块收购后作为扩建用地，并改造为临时停车场暂时使用。总用地面积为 123639.2 平方米（约合 185.45 亩），其中地块一：宗地面积 S=43707.03 平方米（约合 65.56 亩），地块二：宗地面积 S=52742.99 平方米（约合 79.11 亩），地块三：宗地面积 S=27189.18 平方米（约合 40.78 亩）。

（三）项目总投资估算

本项目建设总投资为 34451.96 万元。其中工程费用 24601.26 万元，占总投资的 71.41%；工程建设其他费用 6598.70 万元，占总投资的 19.15%；预备费 2496 万元，占总投资的 7.24%；建设期利息 756 万元，占总投资的 2.19%。

（四）项目资金筹措安排

本项目总投资 34451.96 万元，2025 年申请地方政府专项债券 1000 万元，2026 年本期申请地方政府专项债 3500 万元，债

券发行期 30 年；自筹资金 13151.96 万元；市场化融资 10000 万元；政府奖补资金 6800 万元。

（五）项目建设进度

本项目已经取得项目备案证（项目代码：2401-640901-21-01-160173），该项目一期已完成，并竣工验收。二期工程已完成设计单位、施工单位及监理单位的招标以及施工许可证手续的办理，本项目成熟度较高。

二、评估的依据及分析

我们的评估依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

三、财务评估假设

（一）一般假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4. 提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

本项目符合区域经济社会发展及行业和地方的规划，项目实施方编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的情况。项目可行性研究、项目实施方案、运营资料及收益说明真实、完整，客观反映了本项目的实际情况；

1. 项目估算的运营收入、运营成本在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

2. 实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行；

3. 取得的租赁、物业费及停车场收入全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息；

4. 实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的

运营净收益等能够顺利执行；

5. 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

在编制收益与融资自求平衡方案时，项目实施方案运用了一整套的假设，包括有关未来事项和项目实施方案行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方案对项目资金安排、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责，我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估。

四、项目的具体评估

（一）项目投资估算

根据项目公司提供的《银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目可行性研究报告》（编制单位：中城名华工程集团有限公司）以及委托方提供的项目实施方案进行分析评价。本项目建设总投资为 34451.96 万元。其中工程费用 24601.26 万元，占总投资的 71.41%；工程建设其他费用 6598.70 万元，占总投资的 19.15%；预备费 2496 万元，占总投资的 7.24%；建设期利息 756 万元，占总投资的 2.19%。（详见下表）

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	19490.14	0.00	5111.12		24601.26
二	工程建设其他费用				6598.70	6598.70
1	土地使用权				5208.00	5208.00

2	与项目建设相关的其他费用				1390.70	1390.70
三	预备费				2496.00	2496.00
1	基本预备费				2496.00	2496.00
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设期利息				756.00	756.00
五	铺底流动资金				0.00	0.00
合计	项目总投资	19490.14	0.00	5111.12	9850.70	34451.96

(二) 项目资金筹措及债券应还本付息情况

本项目总投资 34451.96 万元，2025 年已申请地方政府专项债券 1000 万元，2026 本期计划申请发行 3500 万元，债券发行期 30 年；自筹 13151.96 万元，市场化融资 10000 万元，政府奖补资金 6800 万元。债券每半年付息，到期后一次性偿还本金和最后一期利息。2025 年已发行 1000 万元专项债，发行利率为 2.46%。2026 年计划发行 3500 万元，利率按照 2.5% 测算。本项目在债券存续期内可产生债券利息 3363 万元。

(三) 资金充足性

1. 项目收入与支出预测评价

本项目收入主要包括仓库租赁收入、物业管理收入及停车场收入等。关于收入、支出预测数据及评价如下：

数据预测的前提假设及评价

① 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

② 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或

国家宏观调控；

- ③ 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ④ 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- ⑤ 发行人预测的各项收入能够顺利执行；
- ⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。
- ⑦ 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，

该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，经营活动现金净流入测算来自《银川国际公铁物流港供应链基础设施建设项目可行性研究报告》（编制单位：中城名华工程集团有限公司）以及委托方提供的项目资金平衡方案，根据实施方案，进行分析评价。

（2）收入预测评价

租赁收入

由于本项目已与宁夏新华百货商业集团股份有限公司旗下子公司宁夏新华百货现代物流有限公司达成长期租赁合作意向，目前采用整体打包租赁方式，因此项目一期、二期租赁率均为100%。根据项目单位与承租方签订的协议，本项目租赁价格为12元/m²/月（即144元/m²/年），可供出租面积为36214m²+20184.64m²=56398.64m²，首期租金812.14万元/年，租期5年。租期到期后，参照市场价格进行续签。按照园区定位及未来发展趋势，预测未来项目所在地区租金价格呈上涨趋势。保守测

算，按照租金每5年上涨10%计算，该项目运营期间租赁总收入为30567.82万元。

物业管理收入

本项目物业管理费自运营期首年开始收取，物业费按照《银川经济技术开发区管委会关于调整房产租赁和物业管理服务价格的通知》（银开党政办发〔2017〕64号）指导要求，按照14.4元/m²/年计算，面积56398.64m²，收取率为100%，一年物业费收入81.21万元。经测算，运营期间物业管理总收入为2389.05万元。

停车场收入

机动车停车位287个，小型机动车 191个，大型机动车96个，参考银川市停车场2023年收费标准及项目周边物流园区收费标准，本项目小车位按10元/个/天，大车位暂按15元/个/天计取，一年365天计算，100%出租率停车场收入一年为122.28万元。本项目停车场停车率首年按30%，逐年上涨至70%稳定。经测算，运营期间本项目停车场收入共计2396.59万元。

综上，本项目债券存续期总收入为35353.46万元（含税）。

（详见下表）

项目运营收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			1	2	3	4	5	6	7	8
	年数		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	运营收入	35,353.46				930.04	942.26	954.49	966.72	978.95
1	租赁收入	30,567.82				812.14	812.14	812.14	812.14	812.14
1.1	一期租赁收入					521.48	521.48	521.48	521.48	521.48
	一期租赁面积（m²）					36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m²/年）					144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.2	二期租赁收入					290.66	290.66	290.66	290.66	290.66
	二期租赁面积（m²）					20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m²/年）					144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
2	物业费收入	2,389.05				81.21	81.21	81.21	81.21	81.21
	一期面积（m²）					36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m²/年）					14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	二期面积（m²）					20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m²/年）					14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
3	车位收入	2,396.59				36.68	48.91	61.14	73.37	85.59
3.1	小车车位收入					20.91	27.89	34.86	41.83	48.80
	小车车位数量					191.00	191.00	191.00	191.00	191.00

	价格（元/天）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.2	大车车位收入					15.77	21.02	26.28	31.54	36.79
	大车车位数量					96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）					15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率					30%	40%	50%	60%	70%
4	增值税（销项）	2,919.09				76.79	77.80	78.81	79.82	80.83
5	运营收入（不含税）	32,434.36				853.24	864.46	875.68	886.90	898.12

项目运营收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期								
		9	10	11	12	13	14	15	16	17
	年数	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	运营收入	1,060.16	1,060.16	1,060.16	1,060.16	1,060.16	1,149.50	1,149.50	1,149.50	1,149.50
1	租赁收入	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	982.69	982.69	982.69	982.69
1.1	一期租赁收入	573.63	573.63	573.63	573.63	573.63	630.99	630.99	630.99	630.99
	一期租赁面积（m ² ）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m ² /年）	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	174.24	174.24	174.24	174.24
1.2	二期租赁收入	319.72	319.72	319.72	319.72	319.72	351.70	351.70	351.70	351.70
	二期租赁面积（m ² ）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m ² /年）	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	174.24	174.24	174.24	174.24
2	物业费收入	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21
	一期面积（m ² ）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m ² /年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	二期面积（m ² ）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m ² /年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
3	车位收入	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59
3.1	小车车位收入	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80
	小车车位数量	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00
	价格（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.2	大车车位收入	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79

	大车车位数量	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	增值税（销项）	87.54	87.54	87.54	87.54	87.54	94.91	94.91	94.91	94.91
5	运营收入（不含税）	972.62	972.62	972.62	972.62	972.62	1,054.58	1,054.58	1,054.58	1,054.58

项目运营收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期						
		18	19	20	21	22	23	24
	年数	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
	运营收入	1, 149. 50	1, 247. 77	1, 247. 77	1, 247. 77	1, 247. 77	1, 247. 77	1, 355. 86
1	租赁收入	982. 69	1, 080. 96	1, 080. 96	1, 080. 96	1, 080. 96	1, 080. 96	1, 189. 05
1. 1	一期租赁收入	630. 99	694. 09	694. 09	694. 09	694. 09	694. 09	763. 50
	一期租赁面积（m ² ）	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00
	一期价格（元/m ² /年）	174. 24	191. 66	191. 66	191. 66	191. 66	191. 66	210. 83
1. 2	二期租赁收入	351. 70	386. 87	386. 87	386. 87	386. 87	386. 87	425. 55
	二期租赁面积（m ² ）	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64
	二期价格（元/m ² /年）	174. 24	191. 66	191. 66	191. 66	191. 66	191. 66	210. 83
2	物业费收入	81. 21	81. 21	81. 21	81. 21	81. 21	81. 21	81. 21
	一期面积（m ² ）	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00	36, 214. 00
	一期价格（元/m ² /年）	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40
	二期面积（m ² ）	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64	20, 184. 64
	二期价格（元/m ² /年）	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40	14. 40
3	车位收入	85. 59	85. 59	85. 59	85. 59	85. 59	85. 59	85. 59
3. 1	小车车位收入	48. 80	48. 80	48. 80	48. 80	48. 80	48. 80	48. 80
	小车车位数量	191. 00	191. 00	191. 00	191. 00	191. 00	191. 00	191. 00
	价格（元/天）	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00	10. 00
3. 2	大巴车位收入	36. 79	36. 79	36. 79	36. 79	36. 79	36. 79	36. 79

	大车车位数量	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	增值税（销项）	94.91	103.03	103.03	103.03	103.03	103.03	111.95
5	运营收入（不含税）	1,054.58	1,144.74	1,144.74	1,144.74	1,144.74	1,144.74	1,243.91

项目运营收入测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期								
		25	26	27	28	29	30	31	32	33
	年数	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 5 月
	运营收入	1,355.86	1,355.86	1,355.86	1,355.86	1,474.77	1,474.77	1,474.77	1,474.77	615.51
1	租赁收入	1,189.05	1,189.05	1,189.05	1,189.05	1,307.96	1,307.96	1,307.96	1,307.96	544.98
1.1	一期租赁收入	763.50	763.50	763.50	763.50	839.85	839.85	839.85	839.85	349.94
	一期租赁面积（m ² ）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m ² /年）	210.83	210.83	210.83	210.83	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
1.2	二期租赁收入	425.55	425.55	425.55	425.55	468.11	468.11	468.11	468.11	195.05
	二期租赁面积（m ² ）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m ² /年）	210.83	210.83	210.83	210.83	231.91	231.91	231.91	231.91	231.91
2	物业费收入	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	81.21	33.84
	一期面积（m ² ）	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00	36,214.00
	一期价格（元/m ² /年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	二期面积（m ² ）	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64	20,184.64
	二期价格（元/m ² /年）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
3	车位收入	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	85.59	36.69
3.1	小车车位收入	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80	20.33
	小车车位数量	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00
	价格（元/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.2	大车车位收入	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	16.35

	大车车位数量	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
	价格（元/天）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	16.00
	停车率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4	增值税（销项）	111.95	111.95	111.95	111.95	121.77	121.77	121.77	121.77	50.82
5	运营收入（不含税）	1,243.91	1,243.91	1,243.91	1,243.91	1,353.00	1,353.00	1,353.00	1,353.00	564.69

根据项目的业务性质，收入相对稳定，故在项目运营期内不考虑项目收入的向下波动。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案等文件，并依据相关文件的收费标准、可研报告中确定的项目预计收益情况重新进行测算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（3）相关税费表

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；印花税；所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目收入主要来自厂房租赁收入和设备租赁收入，增值税税率为 9%；城建税税率 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%；房产税税率 12%；所得税税率为 25%。

由项目投资估算表可知，建筑工程费 19490.14 万元，增值税率 9%；安装工程费 5111.12 万元，增值税率 9%；土地使用权费 5208 万元，因为银川高新技术产业综合服务有限责任公司不属于房地产开发企业，本项目从土地一级市场拍得的土地，增值税率为 0%；建设相关的其他费用 1390.7 万元，增值税率 6%。经计算，建筑工程费进项税 1609.28 万元，安装工程费进项税 422.02 万元，与项目建设相关的其他费用进项税 78.72 万元，合计项目固定资产可抵扣进项税 2110.02 万元。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为 6118.90 万元。

相关税费测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	建设期			运营期				
				1	2	3	4	5	6	7	8
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	税费小计		6,118.90				89.41	89.41	89.41	89.41	89.41
1	增值税	9%	632.20				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税		2,919.09				76.79	77.80	78.81	79.82	80.83
1.2	进项税		2,286.89			2,110.02	4.83	4.83	4.83	4.83	4.83
	留底进项抵扣						71.96	72.97	73.98	74.99	76.00
1.3	留抵进项税						2,038.05	1,965.08	1,891.10	1,816.11	1,740.11
2	附加税金		75.86				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	7%	44.25				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	3%	18.97				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	2%	12.64				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.0	房产税（从租计征）	12%	3,365.26				89.41	89.41	89.41	89.41	89.41
4	企业所得税	25%	2,045.57				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期											
		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	税费小计	98.35	98.35	98.35	98.35	98.35	108.19	108.19	108.19	108.19	108.19	119.00	119.00
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	87.54	87.54	87.54	87.54	87.54	94.91	94.91	94.91	94.91	94.91	103.03	103.03
1.2	进项税	4.83	4.83	4.83	4.83	4.83	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04
	留底进项抵扣	82.71	82.71	82.71	82.71	82.71	88.88	88.88	88.88	88.88	88.88	96.99	96.99
1.3	留抵进项税	1,657.40	1,574.69	1,491.98	1,409.28	1,326.57	1,237.69	1,148.82	1,059.94	971.07	882.19	785.20	688.21
2	附加税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.0	房产税（从租计征）	98.35	98.35	98.35	98.35	98.35	108.19	108.19	108.19	108.19	108.19	119.00	119.00
4	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

相关税费测算表（续）

单位：万元

序号	项目	运营期												
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
	税费小计	119.00	119.00	119.00	327.46	331.77	336.22	364.34	456.09	503.73	503.73	503.73	504.25	212.82
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.59	104.71	114.53	114.53	114.53	114.53	47.80
1.1	销项税	103.03	103.03	103.03	111.95	111.95	111.95	111.95	111.95	121.77	121.77	121.77	121.77	50.82
1.2	进项税	6.04	6.04	6.04	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	3.02
	留底进项抵扣	96.99	96.99	96.99	104.71	104.71	104.71	83.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	留抵进项税	591.22	494.23	397.24	292.53	187.83	83.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	附加税金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.59	12.56	13.74	13.74	13.74	13.74	5.74
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.51	7.33	8.02	8.02	8.02	8.02	3.35
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.65	3.14	3.44	3.44	3.44	3.44	1.43
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43	2.09	2.29	2.29	2.29	2.29	0.96
3.0	房产税（从租计征）	119.00	119.00	119.00	130.91	130.91	130.91	130.91	130.91	144.00	144.00	144.00	144.00	60.00
4	企业所得税	0.00	0.00	0.00	196.56	200.87	205.31	209.26	207.91	231.47	231.47	231.47	231.99	99.28

（4）财务费用

本项目 2025 年度已发行专项债 1000 万元，发行利率为 2.46%；2026 年度本息申请发行 3500 万元，发行期限为 30 年。根据近期宁夏回族自治区地方政府专项债发行市场情况，发债利率按 2.5% 测算，本项目在债券存续期内可产生债券利息 3363 万元。

本项目市场化融资共 10000 万元，其中 2024 年融资 7518.63 万元，2025 年融资 2481.37 万元。根据项目公司与银行签订融资协议，融资期限为 25 年，融资利率为 3.24%，采取等额本息还款方式。经测算，贷款期间产生的财务费用为 4743.60 万元。

（5）成本费用

本项目经营成本费用主要包括修理费、物业管理费和其他费用：

1、修理费支出

修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用。通常仓库的修理费特点为前期较低、后期较高。因此估算本项目仓库运营期前 10 年修理费按照形成固定资产原值的 0.2% 计提；运营中间 10 年年维修费按照形成固定资产原值的 0.25% 计提。运营期后 10 年年维修费按照形成固定资产原值的 0.3%，计提固定资产原值为 29243.96 万元（总投资 34451.96 万元扣减土地无形资产 5208 万元）。经测算运营期修理费用总计 2142.12 万元。

2、物业管理费支出

本项目物业管理费主要是项目运营公司为提供物业管理服务而支付的必要费用，包括不限于公共区域保洁、绿化养护、垃圾清运及安保防护等。考虑物流园区及项目运营单位实际情况，

按照保守谨慎原则，估算物业服务收入的毛利率为 15%，因此本项目物业管理费支出按照物业服务费收入的 85% 计算，经计算运营期内的物业管理费用总计为 2030.69 万元，年均 69.03 万元。

3、其他费用支出

其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。年其他费用按照年运营收入的 0.5% 计提，经计算运营期内其他费用总计 176.77 万元。

综上，债券存续期内总运营成本为 4349.58 万元（含税）。

项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			1	2	3	4	5	6	7	8
	年数		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	修理费	2142.12				58.49	58.49	58.49	58.49	58.49
2	物业管理成本	2030.69				69.03	69.03	69.03	69.03	69.03
3	其他费用	176.77				4.65	4.71	4.77	4.83	4.89
4	经营成本（含税）	4349.58				132.17	132.23	132.29	132.35	132.41
4.1	增值税（仅以修理费为基础）	176.87				4.83	4.83	4.83	4.83	4.83
4.2	不含税经营成本	4172.70				127.34	127.40	127.46	127.52	127.59
5	折旧费	26319.56				1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98
6	财务费用	7479.35				421.21	412.10	402.70	393.00	382.98
6.1	债券利息	3296.88				112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
6.2	市场化融资利息	4182.47				308.71	299.60	290.20	280.50	270.48
7	总成本费用合计（不含税）	37971.62				1864.53	1855.48	1846.14	1836.50	1826.54

项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	运营期											
		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	年数	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	修理费	58.49	58.49	58.49	58.49	58.49	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11	73.11
2	物业管理成本	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03
3	其他费用	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75	6.24	6.24
4	经营成本（含税）	132.82	132.82	132.82	132.82	132.82	147.89	147.89	147.89	147.89	147.89	148.38	148.38
4.1	增值税（仅以修理费为基础）	4.83	4.83	4.83	4.83	4.83	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04	6.04
4.2	不含税经营成本	127.99	127.99	127.99	127.99	127.99	141.85	141.85	141.85	141.85	141.85	142.34	142.34
5	折旧费	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98	1315.98
6	财务费用	372.63	361.95	350.93	339.54	327.79	315.66	303.13	290.20	276.85	263.07	248.84	234.15
6.1	债券利息	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50
6.2	市场化融资利息	260.13	249.45	238.43	227.04	215.29	203.16	190.63	177.70	164.35	150.57	136.34	121.65
7	总成本费用合计（不含税）	1816.60	1805.92	1794.90	1783.51	1771.76	1773.49	1760.97	1748.03	1734.68	1720.90	1707.16	1692.47

项目总成本测算表

单位：万元

序号	项目	运营期												
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	年数	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 5 月
1	修理费	73.11	73.11	73.11	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	87.73	36.55
2	物业管理成本	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	69.03	28.76
3	其他费用	6.24	6.24	6.24	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	7.37	7.37	7.37	7.37	3.08
4	经营成本（含税）	148.38	148.38	148.38	163.54	163.54	163.54	163.54	163.54	164.14	164.14	164.14	164.14	68.40
4.1	增值税（仅以修理费为基础）	6.04	6.04	6.04	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	3.02
4.2	不含税经营成本	142.34	142.34	142.34	156.30	156.30	156.30	156.30	156.30	156.89	156.89	156.89	156.89	65.38
5	折旧费	1315.98	1315.98	1315.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	财务费用	218.98	203.33	187.16	170.47	153.24	135.46	117.09	112.50	112.50	112.50	112.50	110.42	36.46
6.1	债券利息	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	112.50	110.42	36.46
6.2	市场化融资利息	106.48	90.83	74.66	57.97	40.74	22.96	4.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	总成本费用合计（不含税）	1677.31	1661.65	1645.48	326.77	309.54	291.76	273.39	268.80	269.39	269.39	269.39	267.31	101.84

公司相关资料中已对项目运营成本进行充分估计，故在项目运营期内不考虑运营成本的向上波动。经检查项目可行性研究报告和项目实施方案，并经测算，未发现上述金额存在明显不合理之处。

(四) 资金稳定性

资金平衡表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期				
		1	2	3	4	5	6	7	8
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入小计	35353.46				930.04	942.26	954.49	966.72	978.95
运营成本小计	4349.58				132.17	132.23	132.29	132.35	132.41
相关税费小计	6118.90				89.41	89.41	89.41	89.41	89.41
总收益小计	24884.98				708.46	720.62	732.79	744.96	757.12
融资本息小计	22606.60		445.46	665.39	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84
专项债本息小计	7863.00		2.05	75.64	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
其中：专项债券利息	3363.00		2.05	75.64	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
专项债券本金	4500.00								
市场化融资本息	14743.60		443.41	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74
运营期当年现金净流入	3389.22				6.61	18.78	30.95	43.11	55.28
运营期期末期末累积现金结存额					6.61	25.39	56.34	99.45	154.73
政府专项债券本息保障倍数	1.29								

资金平衡表

单位：万元

项目	运营期											
	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
收入小计	1060.16	1060.16	1060.16	1060.16	1060.16	1149.50	1149.50	1149.50	1149.50	1149.50	1247.77	1247.77
运营成本小计	132.82	132.82	132.82	132.82	132.82	147.89	147.89	147.89	147.89	147.89	148.38	148.38
相关税费小计	98.35	98.35	98.35	98.35	98.35	108.19	108.19	108.19	108.19	108.19	119.00	119.00
总收益小计	828.99	828.99	828.99	828.99	828.99	893.42	893.42	893.42	893.42	893.42	980.38	980.38
融资本息小计	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84
专项债本息小计	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
其中：专项债券利息	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10
专项债券本金												
市场化融资本息	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74
运营期当年现金净流入	127.15	127.15	127.15	127.15	127.15	191.58	191.58	191.58	191.58	191.58	278.54	278.54
运营期期末期末累积现金结存额	281.87	409.02	536.16	663.31	790.45	982.03	1173.61	1365.18	1556.76	1748.34	2026.87	2305.41
政府专项债券本息保障倍数	1.29											

资金平衡情表

单位：万元

项目	运营期												
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 5 月
收入小计	1247.77	1247.77	1247.77	1355.86	1355.86	1355.86	1355.86	1355.86	1474.77	1474.77	1474.77	1474.77	615.51
运营成本小计	148.38	148.38	148.38	163.54	163.54	163.54	163.54	163.54	164.14	164.14	164.14	164.14	68.40
相关税费小计	119.00	119.00	119.00	327.46	331.77	336.22	364.34	456.09	503.73	503.73	503.73	504.25	212.82
总收益小计	980.38	980.38	980.38	864.86	860.55	856.10	827.98	736.23	806.90	806.90	806.90	806.38	334.30
融资本息小计	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	701.84	258.44	112.10	112.10	112.10	112.10	1110.05	3536.46
专项债本息小计	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	1110.05	3536.46
其中：专项债券利息	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	112.10	110.05	36.46
专项债券本金												1000.00	3500.00
市场化融资本息	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	589.74	146.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期当年现金净流入	278.54	278.54	278.54	163.01	158.70	154.26	569.54	624.13	694.80	694.80	694.80	-303.67	-3202.16
运营期期末期末累积现金结存额	2583.95	2862.48	3141.02	3304.03	3462.73	3616.99	4186.53	4810.66	5505.46	6200.26	6895.05	6591.38	3389.22
政府专项债券本息保障倍数	1.29												

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后收益能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡，稳定性得到充分保障。

本项目使用项目的租赁收入、物业管理收入和停车场收入为专项债券还本付息基础，经过详细估算，本项目专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

（五）压力测试

本项目按照可偿债收益单因素变动情况，选取正负 8% 区间分 7 个节点进行压力测试，具体情况如下：

压力测试表

单位：万元

项目	单因素变动比例						
	-8%	-4%	-2%	0	2%	4%	8%
可偿债收益（万元）	22894.18	23889.58	24387.28	24884.98	25382.68	25880.38	26875.78
市场化融资本息（万元）	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60	14743.60
专项债券本息（万元）	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00	7863.00
专项债券本息覆盖倍数	1.04	1.16	1.23	1.29	1.35	1.42	1.54

基于上表，本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 2%、4%、8% 的情况下，以及上浮 2%、4%、8% 的情况下，均可实现债券还本付息的资金需求。同时，在可偿债收益下浮 8% 的情况下，偿债覆盖倍数为 1.04 倍。结合上述压力测试情况来看，本项目申请政府专项债券资金 4500 万元，完全符合政府专项债券发行条

件，可较好实现收支平衡，偿债能力较强。

五、风险分析

总体而言，本项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的。由于宏观经济环境和国家经济政策的变动，引起债务资本市场利率波动，对财务成本造成影响，进而将影响项目投资收益的平衡，但通过严格使用用途、加强财务管理、控制项目融资平衡风险等措施，项目收益整体风险是可控的。

六、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为：

（一）本项目为具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》中的投向领域，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件。

（二）本项目各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据是准确、合理、完整的，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2020〕94号文等相关规定。

（三）项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

（四）本项目对应的经营收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 3389.22 万元，对债券的本息覆盖倍数为 1.29 倍。该项目能够达到财政部的相关规定，在发债周期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，项目收益也能保证

债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

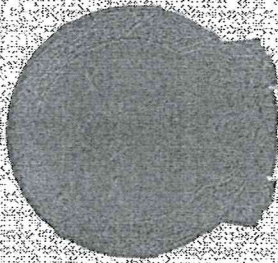
八、提请报告使用者注意的事项及使用限制

需提醒报告使用者注意，由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本咨询报告出具的意见，是基于项目预测数据进行的分析和评估，并非对预测数据承担保证责任。由于本期债券存续期间较长，具有较大不确定性，若测算基础，相关假设等诸多情况发生变化，或者预测依据的可行性研究、实施方案等资料及重要估计出现偏差，则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差，与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

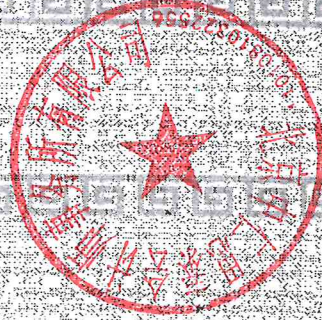
本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途，不得用作其他任何目的。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



会计师事务所
执业证书

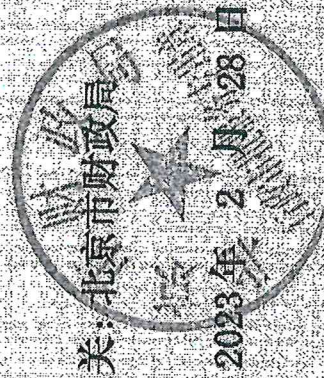
名称：北京中仁思泰会计师事务所有限公司
首席合伙人：白芝
主任会计师：白芝
经营场所：北京市丰台区宋庄路1号嘉业大厦A座801室
组织形式：有限责任公司
执业证书编号：110000049
批准执业文号：京财协[1994]1662号
批准执业日期：1999年7月24日



证书序号：0017481

说明

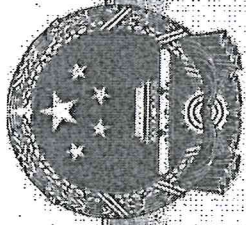
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

2023年2月28日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110106102255602A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京中仁思泰会计师事务所有限公司

注册资本 196 万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994 年 11 月 11 日

法定代表人 白芝

住所 北京市丰台区宋庄路 1 号嘉业大厦 A 座
801

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；税务服务；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



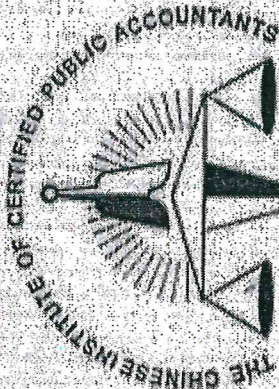
登记机关

2024 年 11 月 25 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中国注册会计师协会

白志

姓 名

Full name

性 别

Sex

出 生 日 期

Date of birth

工 作 单 位

Working unit

身 份 证 号 码

Identify card No.

1963-11-20

北京希文会计师事务所

11010463112016P



白志

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Work

同意
Agree



同意转入
Agree the holder

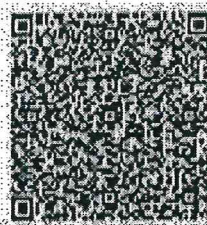


转入协会盖章
the transfer to Institute of CPAs

年 月 日



2. The CPA shall return the certificate to the Institute of CPAs when the CPA stops conducting business.



PA shall report to the competent authority immediately and go through the procedure making an announcement of resignation.

110000612561



姓名: 祝道兵
证书编号: 110001650062



祝道兵 110001650062



2009 年 3 月 20 日



姓名: 祝道兵
性别: 男
出生日期: 1976/11/27
工作单位: 岳华会计师事务所有限公司
身份证号码: 360622761127621

